

**附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 123 次委員會議討論案件作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 54 地號全聯實業日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
二	申請設置公共開放空間及公益設施獎勵	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依土管要點第 15 點規定：「第 5 種住宅區綠化面積率為 50%」，經查本案檢討綠化面積率時，扣除騎樓面積計算，不符土管要點規定，且如以植草磚鋪設，則須以該面積之 1/2 計算，請修正；另「基地綠化面積圖」未標示出相關計算面積，請補充標示並詳列計算式，以利審查。(P. 3-5.4)</li> <li>2. 有關植栽數量檢討與規定不符，依審議規範第十九、(一)、3 點規定：「基地之植樹量以平均每五十平方公尺植樹一棵」 (<math>1641.73/50=32.8346</math>，取 33 棵)，請修正。</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>3. 依審議規範附圖二所示，本基地北側須留設 6 公尺帶狀開放空間，經查本案僅留設 3 公尺之側院(綠帶及機車停放空間)，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-1、3-4.1)</p> <p>4. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，應依土管要點規定應設置騎樓，並依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討。(P. 3-4.3、3-7.1、3-7.2)</p> <p>5. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，應依審議規範第二十二、(二)之 1、2 點規定：「住宅區內不得設置廣告物，但第四種、第五種、第五之一種、第六種住宅區作商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者，不在此限」、「住宅區內廣告物之設置，各業(指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同)之招牌廣告以一幅為限，得合併設置。…」設置廣告物，經查本案共規劃設置三幅廣告招牌(招牌廣告二幅與樹立廣告一幅)，請依規定檢討並修正。(P. 3-8.1)</p> <p>6. 依審議規範第二十六、(二)點規定：「新市鎮增設用戶基於用電需要，除依台灣電力公司相關規定應設置配電場所者外，其餘增設用戶之配電場所應優先設置於沿道路指定留設開放空間範圍內」，經查本案於東側留設之 6 公尺帶狀開放空間內設置配電場，惟又於二、三樓規劃設置機房、發電機等空間，建議考量一併設置於建築物內，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-4.1)</p> <p>7. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 3-4.1)</p> <p>8. 請套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖，俾利審查本案平面配置與整體公共空間之關係。</p>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮特定區第 1 期細	1. 本基地之土地使用分區為第 5 種住宅區，惟現規劃供第 14 組日用品零售業之商場使用，依

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		部計畫建築物及土地使用分區管制要點  淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	土管要點第7點規定，在第4、5、5-1、6種住宅區供日用品零售或服務業使用時，需經本審查小組審查通過，並依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位。  2. 承上，本案於地面層規劃汽車停車位共10輛（包括法定汽車位為9輛、行動不便者車位為1輛），惟臨時停車及裝卸車位不得計入法定車位，為減少開發後對周邊交通之影響，建議依審議規範第十、(一)之4、13、15點規定，考量劃設路邊停車空間、預留顧客臨時停車及員工汽機車停放之需求，並補充臨時停車及行動不便者車位數量之檢討式。(P. 3-2、3-6.4)  3. 承上，於地面層規劃設置停車空間，依審議規範第十、(一)、8之(2)、(3)點規定：「距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理」、「停車空間設置於地面層時應儘量低於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。」，請依規定檢討設置並修正。(P. 3-4.1)  4. 本案動線系統設計(含人行、車行及出入口)，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-6.1、3-6.4、3-6.5)
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案建築物高度標示有誤，請修正。(P. 3-4.3、3-7.1、3-7.2、3-9.5~3-9.7、3-9.9) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 3-7.1~3-7.4、3-8.1)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P. 3-9.5~3-9.7、3-9.9)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	經查本案空調設備未於立面標示，請補正，以利查核。(P. 3-8.2)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案樓層空間規劃內容與實際設計配置未臻一致（未設置倉庫及辦公室），請確認並修正。</li> <li>2. 經查本案景觀剖面圖未標示建築物所在位置，請補充以瞭解本案建築量體與外部景觀之關係。(P. 3-5.3)</li> <li>3. 本案圖面說明文字字體太小且不清晰，請修正，俾利審查。</li> <li>4. 經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</li> </ol>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 58 地號和瑞建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案未申請。
二	申請設置 公共開放 空間獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案未申請。
三	申請增設 停車空間 獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案未申請。
四	開放空間 系統及景 觀計畫	淡海新市鎮特 定區第一期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點、 都市設計審議 規範	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置之人行步道不符審議規範五、(四) 1. (4) 之規定：人行步道應與臨接道路之公共人行道接齊順平，請說明後提請委員討論。(P. 4-1)</li> <li>2. 承上，請補充沿道路指定留設帶狀式開放空間內綠帶與人行步道之寬度，俾利查核。(P. 4-1、5-7)</li> <li>3. 請套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖，俾利審查本案平面配置與整體公共空間之關係。</li> <li>4. 經查報告書缺漏本案綠化面積率檢討內容，請補充。</li> <li>5. 本案未檢討喬木數量，請補充。承上，經查本案喬木數量為 19 棵，依審議規範十九、(一) 3. 規定，本基地種植數量應為 32 棵，請修正。(P. 5-2)</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>6. 請補充車道上方種植喬木之剖面圖，俾利查核其覆土深度。(P. 5-7)</p> <p>7. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 4-1、5-7)</p>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 經查本案車道出入口鄰近T字型路口，尚符審議規範十、(一)2.(2)規定，惟考量該出入口鄰近學校預定地，未來將有設置行人穿越道之可能，是否予以調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 1-1、4-1)</p> <p>2. 考量人行步道之行人安全性與降低車輛對行人之衝擊，建議車道出入口離人行步道至少要有4公尺以上之緩衝平台。請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-2)</p> <p>3. 考量行動不便者及嬰兒車出入之便利性，請於報告書相關圖說加強說明本案戶外各動線及銜接室內各出入口是否皆以順平處理。(P. 4-3)</p> <p>4. 本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。(P. 4-2)</p>
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 4-6~4-7、7-8~7-10)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 經查報告書未見本案屋脊裝飾物圖說內容，請補充。</p> <p>2. 本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明，另請檢附屋脊裝飾物剖面線示意圖。</p>
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 請以彩圖說明本案圍牆設計。(P. 5-8)</p> <p>2. 經查報告書未見垃圾儲存空間面積檢討，請補充。(P. 7-3)</p> <p>3. 請補充檢討地面層至地下一樓之車道淨高剖面圖，俾利查核。</p>
九	其他	-	1. 本案汽機車出入口之車道截角彎，請繪至公共

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>人行道，俾利查核。</p> <p>2. 請標註相關地下室開挖範圍，俾利查核。 (P. 4-1、5-2)</p> <p>3. 請補充綠化喬木景觀設計內容之模擬於相關透視圖說中。(P. 4-6)</p> <p>4. 請補充透視圖方向之示意圖，俾利審查。 (P. 4-6)</p> <p>5. 經查本案局部圖面內容尚有缺漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>